

KANAALZONE ALKMAAR ONTWIKKELBEELD OVERSTAD

DE ONTWERPOPGAVEN VOOR DEELGEBIED OVERSTAD



INHOUD

INTRODUCTIE	5
1. GASTVRIJ CENTRUM, DE NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT VAN OVERSTAD	7
2. OVERSTAD AAN HET KANAAL IN 2019	9
3. DE ONTWERPOPGAVEN	10
Het programma	
De ruimtelijke opgaven	
Overstad aan het kanaal in 2040, stel dat..	
COLOFON	16

DEELGEBIED OVERSTAD HEEFT 775 METER LENGTE KANAAL

DEELGEBIED OVERSTAD IS 30 HECTARE GROOT

IN POTENTIE KRIJGT OVERSTAD 5.000 NIEUWE INWONERS

OVERSTAD HEEFT DE POPULAIRSTE PLEK AAN HET KANAAL



INTRODUCTIE

Overstad wordt in de toekomst meer centrum van de stad. De ruimte voor meer centrum maken ligt binnen het hele deelgebied Overstad en met name dicht bij het kanaal.

Overstad moet flink verbouwd worden, er is een transformatie nodig: van een terrein gericht op werken en grootschalige detailhandel naar een centrummilieu. Er is gestart met de verbouw van Overstad en de plannen in uitvoering passen in dit Ontwikkelbeeld. Dit Ontwikkelbeeld geeft echter een langere termijn doorkijk en vult ambities uit eerdere kaders meer precies in.

Het Ontwikkelbeeld gaat over het programma en de ruimtelijke opgaven voor Overstad in de toekomst. Alle plannen die worden gemaakt voor Overstad zijn een invulling van de opgaven uit dit Ontwikkelbeeld. De partners die aan de slag gaan met ontwikkelingen binnen Overstad aan het kanaal werken met dit Ontwikkelbeeld als vertrekpunt voor de plannen en de juridische procedures die nodig zijn voor de daadwerkelijke uitvoering. Dit Ontwikkelbeeld moet samen worden gelezen met het Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar.

KADER

De keuze en ambitie van Alkmaar voor stad maken aan het kanaal staat beschreven in de onderstaande documenten.

Omgevingsvisie Alkmaar 2040, Hoera we hebben een kanaal!

Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar, inspiratie en kader voor de ontwikkeling tot 2040 in één verhaal.





1. GASTVRIJ CENTRUM, DE NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT VAN OVERSTAD

Gastvrij centrum, dat is de nieuwe gebiedsidentiteit voor Overstad. Met de ontwikkeling van Overstad wordt met stedenbouw, landschap en architectuur gewerkt aan de versterking van deze identiteit

Gastvrij centrum staat voor een moderne stad met eigentijdse voorzieningen. De architectuur en de inrichting van de buitenruimte staat in contrast met het karakter van de historische binnenstad. Er is volop ruimte voor kleur en diversiteit van materialen.

Het centrum van Alkmaar bestaat uit de krachtige en duidelijk herkenbare historische binnenstad, het nieuwe jonge en moderne deel in Overstad en het station. Deze drie delen vormen samen het gastvrije centrum van Alkmaar en vullen elkaar aan qua hoogstedelijk programma. Gastvrij staat voor aantrekkelijke verblijfsruimte, goed en comfortabel met elkaar verbonden voor langzaam verkeer en goed bereikbaar vanuit het station en met de auto. Het kanaal verbindt de delen als bijzondere publieke ruimte. Hier beleef je het contrast tussen de historische binnenstad en de nieuwe moderne stad.

De historische binnenstad, Overstad en het station hebben als centrum een hoog stedelijk woon-, werk-, leisure- en detailhandel milieu

in een mix. Hoog stedelijk betekent dat er ook een mix van programma's binnen een gebouw mogelijk is, dat er sprake is van een hoge dichtheid en dat de typologie van gebouwen een grote verscheidenheid kent. Hoog stedelijk staat verder voor een grote diversiteit aan publieke plekken (straten, stegen, pleinen en parken). De oude stad en de nieuwe stad horen bij elkaar als centrum, maar blijven als verschillende delen herkenbaar. Er is sprake van een spannend contrast.

Bijzonder kansen om extra kwaliteit te maken voor de herontwikkeling van Overstad zijn de verbindingen met de omgeving. Overstad is nu een eiland, ingesloten door water en infrastructuur. Als centrum moet het goed bereikbaar zijn van alle kanten, waarbij de entree over het water natuurlijk spectaculair kan zijn. Overstad heeft nog geen evidente kwaliteit in het hart van het gebied, deze moet gecreëerd worden. De groen- opgave voor infiltratie is daarbij een kans. Een bijzonder hart voor dit gebied kan in de vorm van een modern waterpark passend bij de klimaatadaptieve stad aan het Kanaal en Alkmaar als waterstad.



2. OVERSTAD AAN HET KANAAL IN 2019



Overstad is een bedrijventerrein van 30 hectare met grootschalige detailhandel. Het bestaat nog voor een groot deel uit bedrijfshallen, detailhandelgebouwen, bedrijfsgebouwen en infrastructuur. Overstad is in verbouwing.

Langs het kanaal wordt gewoond en er wordt volop gebouwd aan nieuwe woningen langs de Hoornse Vaart en het kanaal. Een deel van de oever van Overstad is een brede openbare kade zonder autoverkeer die als verblijfsplek is ingericht en er is een populair stadstrand. Een bijzonder gebouw is Ringers. Dit monumentale gebouw krijgt een nieuwe centrumfunctie. Langs een ander deel van de oever aan het kanaal is leisure programma toegevoegd in de vorm van een bioscoop en horeca en er zijn bijzondere nieuwe werkmilieus in ontwikkeling.

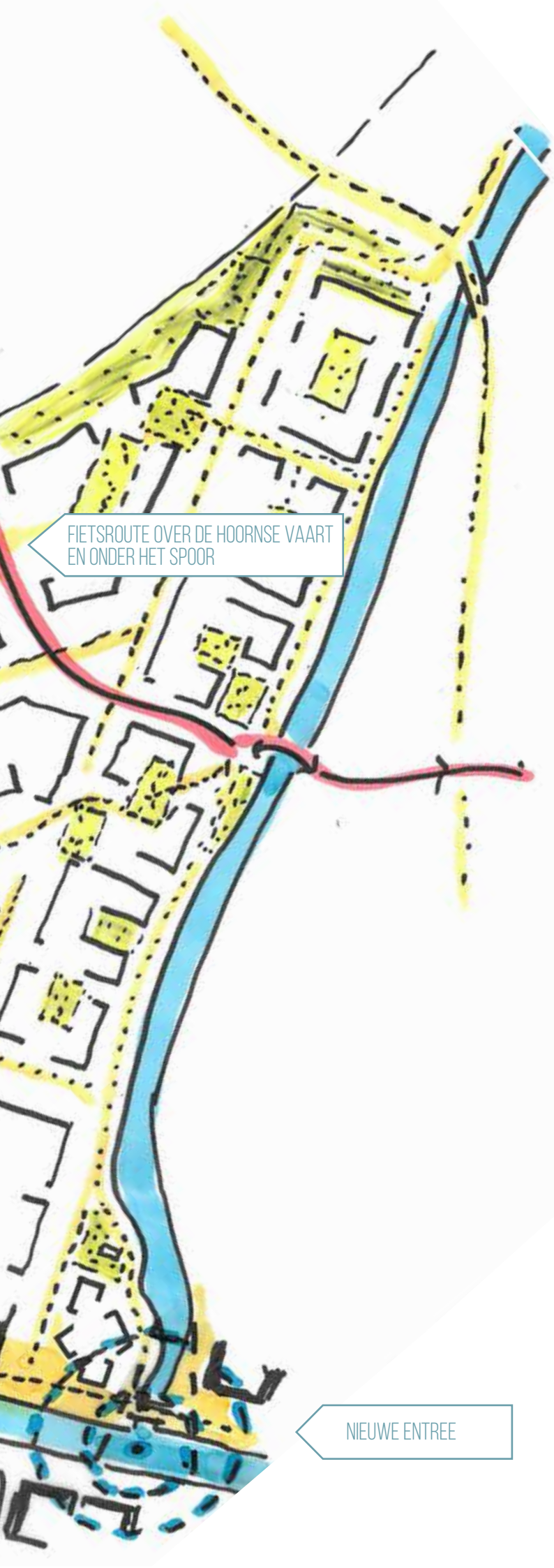
Overstad ligt aan de overkant van de historische binnenstad en vormt de andere oever van het centrum. Het ligt als een eiland ingeklemd tussen het spoor, het kanaal en de Hoornse Vaart. Overstad ligt in een bocht van het kanaal.

De plangrens van Overstad als deelgebied in de Kanaalzone loopt van het kanaal, langs de Hoornse Vaart en langs de spoorlood.



3. DE ONTWERPOPGEAVEN





HET GEBIED:

VERSTERKEN GEBIEDSIDENTITEIT
GASTVRIJ CENTRUM

CENTRUMMILIEU VAN STRATEN, STEGEN,
PLEINEN EN PARKEN

MEER STRATEN, STEGEN, PLEINEN,
PARKEN EN KLEINERE KAVELS

MEER EN VEILIGER VERBINDEN MET DE
OUDE BINNENSTAD VOOR VOETGANGERS
EN FIETSERS

20% ONVERHARD EN ONBEOUWD

PARKEREN IS IN GEBOUWEN EN
UIT HET ZICHT

MIX VAN GEBOUWTYPES EN
PROGRAMMA

EFFECTIEF OMGAAN MET VERHARDING

MOBILITEITSPLAN MAKEN

DE OEVER:

VERSPRINGENDE VOORGEVELS
LANGS DE OEVER

STEDELIJKE KADE VAN MINIMAAL 20
METER BREED

KADE TEGENOVER DE OUDE STAD IS
VRIJ VAN AUTO'S

RUIMTE VOOR AANLEGPLAATSEN

HET WATERFRONT HEEFT DOORZICHTEN
NAAR HET ACHTERLAND

NIEUWE ENTREE

HET PROGRAMMA

Overstad wordt onderdeel van het centrum van Alkmaar. Overstad kan in de toekomst transformeren naar een hoog stedelijk centrummilieu met wonen, werken, detailhandel en leisure.

Het totale gebied is 30 hectare.

Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 50% wonen en 50% werken, detailhandel en leisure en sociaalmaatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing.

Dit geeft bij een hoog stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 8 bouwlagen) ruimte voor circa 2500 woningen. 1/3 Van de woningen valt binnen de sociale sector. Alle appartementen moeten tenminste voldoen aan de “Alkmaarse Woonnorm”. Dit is een nieuwe kwaliteitsnorm in ontwikkeling voor Alkmaar als stad van de toekomst. Met deze norm wordt bepaald welke basiskwaliteit past bij een appartement in Alkmaar die geschikt is voor alle doelgroepen.

Per ontwikkeling zal steeds 20% van de locatie onverhard en onbebouwd moeten blijven ten behoeve van infiltratie van regenwater. Dit blijkt uit onderzoek met als uitgangspunt een “normale” regenbui. Dit is een belangrijke bijdrage aan de klimaat adaptieve stad. Deze ruimte ligt 40 centimeter onder het peil van de straten. Wanneer minder diepte wordt gemaakt, wordt de oppervlakte naar verhouding groter.

Voor elke gebiedsontwikkeling wordt een mobiliteitsplan gemaakt door de initiatiefnemers. Dit plan geeft inzicht in de bereikbaarheid in balans. Dit betekent ruimte voor de fietser, ruimte voor de voetganger en bereikbaar voor de auto en met openbaar vervoer. Onderdeel van dit mobiliteitsplan is een invulling van de deelmobiliteit, zoals beschreven in de omgevingsvisie Alkmaar 2040. Op basis van dit plan wordt de bekeken welke parkeernorm voor de fiets en auto past. Bij nieuwe ontwikkelingen past een parkeeroplossing in een gebouwde voorziening die uit het zicht is vanaf de openbare ruimte en op eigen terrein of collectief op gebiedsniveau op een centrale locatie.

- TOTAAL 30 HECTARE GRONDGEBIED
- 20% INFILTRATIE EN RUIMTE VOOR INFRASTRUCTUUR
- 17 HECTARE RUIMTE VOOR BOUWONTWIKKELING
- 2500 NIEUWE WONINGEN, 240.000 M2 WERKEN/LEISURE/SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK BESTAAND EN NIEUW
- MAXIMALE BOUWHOOGTE 35 METER MET INCIDENTEEL 50 METER.

DE RUIMTELIJKE OPGAVEN

Op het schaalniveau van het hele gebied

- De ontwikkeling van Overstad versterkt de gebiedsidentiteit gastvrij centrum qua stedenbouw, landschap en architectuur: tussen de bestaande wegen worden nieuwe straten, stegen, pleinen en parken toegevoegd. Hierdoor ontstaan meer kleinere kavels en een grotere diversiteit aan openbare ruimte. Dit is de diversiteit die past bij een centrummilieu.
- Samen met ondernemers en instellingen onderzoeken we hun herhuisvesting, hier of op ander plekken in onze stad.
- Een nieuwe fietsroute over de Hoornse Vaart en onder het spoor.
- Meer en veiliger verbinden met de oude binnenstad voor voetgangers en fietsers.
- De gebouwtype is een mix van stadsblokken, torens en zelfstandige volumes. Per gebouw is een mix van programma mogelijk.
- De gemiddelde bouwhoogte is 8 bouwlagen, de maximale bouwhoogte is 35 meter met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter, één toren op de eerste rij en twee torens op de tweede rij. De torens voldoen aan de kwalitatieve regels uit het Omgevingsbeeld.
- Elke ontwikkeling kent 20% onverhard en onbebouwd ten behoeve van infiltratie. Voor de berging is een peilverschil van 40 centimeter nodig ten opzichte van de straat. Deze ruimte wordt ingezet als groene ruimte.
- De stalling van auto's en fietsen is vanaf de openbare ruimte uit het zicht, in een gebouw en op eigen terrein georganiseerd. De parkeernorm past bij het mobiliteitsplan die specifiek wordt gemaakt voor de nieuwe ontwikkeling.
- Er wordt effectief omgegaan met verharding, dit betekent dat er zo min mogelijk ruimte met stenen en asfalt wordt ingericht en zoveel mogelijk ruimte groen kan blijven. Dit past Alkmaar als groene stad van de toekomst.

Op het schaalniveau van de oever

- Overstad heeft een waterfront langs het kanaal met voorgevels van de gebouwen die verspringen ten opzichte van elkaar. Er is geen sprake van een harde doorgetrokken lijn. Vanaf het Waterfront zijn doorzichten naar het achtergebied.
- De oever is een stedelijke kade van minimaal 20 meter breed.
- Het deel van de kade tegenover de oude stad is vrij van auto's
- Langs het kanaal worden aanlegplaatsen gemaakt waarbij rekening gehouden wordt met de vaargeul voor beroepsvaart.
- Het kanaal is de centrale open ruimte tussen het oude en nieuwe centrum, je moet op een aantal plekken bij en aan het water kunnen komen, of zelfs in het water.

Op het schaalniveau van een locatie binnen het gebied

- Het hart van Overstad heeft geen evidente eigen kwaliteit, er moet een nieuwe groene stedelijke ruimte voor ontmoeten worden toegevoegd centraal in Overstad.
- Over de grens van Overstad kan in de toekomst een nieuwe entree worden gemaakt, een waterkruispunt met een herontwikkeling van o.a de Karpertongarage.
- Over de grens van Overstad kan in de toekomst een nieuwe entree worden gemaakt over het schiereiland.
- Over de grens van Overstad kan in de toekomst een nieuwe entree worden gemaakt door het gebied rond het station tot aan het kanaal te ontwikkelen. Het stationsgebied is zeer geschikt als onderdeel van de compacte stad, als werk- en woongebied bovenop een belangrijke OV knoop. De route tussen Overstad en het station voor voetgangers en fietsers moet snel en aantrekkelijk zijn.

OVERSTAD AAN HET KANAAL 2040, STEL DAT...





COLOFON

Kanaalzone Alkmaar

Het Ontwikkelbeeld Overstad is tot stand gekomen in het Atelier Kanaalzone onder de inhoudelijke leiding van BVR adviseurs. In het atelier is nauw samengewerkt met diverse vak-experts van de gemeente, zowel vanuit ruimtelijk ordening en verkeer als vanuit het sociaal, cultuur en economische domein. Er is advies in gewonnen bij de bureaus Goudappel Coffeng en Wareco. Tijdens het Open Atelier is het Ontwikkelbeeld Overstad besproken, getest en verrijkt door circa 300 potentiële partners voor de totale ontwikkeling van de Kanaalzone Alkmaar.

Opdrachtgever

Gemeente Alkmaar

Visualisaties, tekst en lay-out

BVR adviseurs

Alles uit dit magazine mag worden overgenomen mits de bron wordt vermeld.

Rotterdam, juni 2019

